

progetto

**Studio eSseA**

Stefano Paglia e Angelo Porzani  
Ingegneri Associati

via C. Pisacane, 4 - 43015 Noceto (PR)  
tel. 0521.620460 fax 0521.621652  
email: info@studioessea.it

**VARIANTE 2019**

**Marzo 2019**

revisione area

oggetto revisione

data controllo

proprietà

**Comune di Montechiarugolo**

Piazza Rivasi, 3 - 43022 Montechiarugolo (PR)

progetto

**VARIANTE 2019 CON INSERIMENTO DI ROTATORIA  
2° P.P. D7.1 di iniziativa pubblica in Monticelli Terme**

titolo

**N.T.U.E. DEL 2° P.P. D7.1**

(Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie)

disegnato

directory

C:\Lavori\01-2019Conad\_Variante\_PP\_D7-1\_Porzani\Documenti\_Word

data

**Settembre 2014**  
**Marzo 2019**

scala

elaborato

controllato

file

.\_Copertine\_Variante 2019\_Marzo\_2019.dwg

archivio

progressivo



# **NORME TECNICHE**

## **URBANISTICHE ED EDILIZIE**

**(N.T.U.E.)**

### **Variante 2019**

#### **2° PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P. D7.1 DI INIZIATIVA PUBBLICA - IN MONTICELLI TERME Febbraio 2019**

**Nota: le parti della norme indicate con il colore rosso sono  
oggetto di Variante 2019**

#### **INDICE**

##### **TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- Art.1 - Campo di applicazione
- Art.2 - Dati quantitativi
- Art.3 - Elementi costitutivi del 2° P.P. D7.1
- Art.4 - Sub-Comparti Attuativi e lotti di intervento

##### **TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Art.5 - Opere di Urbanizzazione e modalità di attuazione
- Art.6 - Modalità progettuali delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria
  - a. Strade di comparto
  - b. Stalli dei parcheggi
  - c. Marciapiedi e percorsi pedonali-ciclabili
  - d. Rotatoria compatta
  - e. Rete elettrica
  - f. Rete fognaria
  - g. Acquedotto
  - h. Gasdotto
  - l. Illuminazione pubblica
  - m. Allaccio rete telecom
  - n. Rete trasmissione dati (sola predisposizione)
  - o. Intersezione sulla S.P. 18
  - p. Verde pubblico e alberature
  - q. Arredo urbano
- Art.7 Ulteriori prescrizioni

### **TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI**

Art.8 - Parametri edilizi e condizioni di vincolo

- a) Superfici di progetto
- b) Usi
- c) Altezza massima
- d) Accessi ai lotti
- e) Parcheggi pertinenziali
- f) Edificio esistente

Art.9 - Tipi edilizi e assetto morfologico

Art.10 - Accessibilità

Art.11 - Recinzioni

Art.12 - Stralcio funzionale lotto di intervento III

### **TITOLO IV – PROGRAMMI ATTUATIVI**

Art.13 - Sub comparti e stralci Attuativi

Art.14.1 Varianti

**Art.14.2 Variante 2019 del 2° PP D7. (nuovo)**

Art.15 - Stralci funzionali di pertinenza all'Amministrazione Comunale

## TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### Art.1 - Campo di applicazione

1. Le presenti Norme Tecniche, di seguito definite N.T.U.E. – Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie – fanno riferimento al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di seguito denominato “2° P.P. D7.1”, il cui perimetro coincide con l’area residua non attuata del P.P. D7.1 approvato con Del. C.C. n° 25 del 22/04/2004, di seguito definito anche P.P. D7.1 previgente.

Il 2° P.P. D7.1 è programmato dal POC 2011 previgente (tavole 1.1-1.4) ed individuato dal RUE previgente (tavole 1.1-1.4) del Comune di Montechiarugolo in Monticelli Terme, definito dalla sigla D7.1 (Attrezzature integrate – art. 94 delle Norme Tecniche di RUE), V1 (Verde pubblico), F6 (Zone per attrezzature ludiche).

2. Per il 2° P.P. valgono le prescrizioni particolari delle presenti Norme Tecniche – N.T.U.E.; pur mantenendo la sigla P.P. lo strumento urbanistico di attuazione si configura come PUA, Piano Urbanistico Attuativo, di cui all’art.31 della L.R 20/2000.

3. Per la Variante 2019 definita “Variante 2019 del 2° PP D7.1” o per brevità “Variante 2019 PP” vale quanto definito al successivo art.14.2

### Art.2 - Dati quantitativi

1. Il perimetro del 2° P.P. D7.1 esclude le aree attuate del P.P. D7.1 previgente ed individuate nella tavola 0.1.

2. La Superficie perimetrata del 2° P.P. è di 203.275 mq; detta area è suddivisa in due sub aree, di seguito denominate Sub-Comparti Attuativi (tav. 01): Sub-A e Sub-B.

- Il **Sub-Comparto A** alla data di adozione delle presenti norme di proprietà comunale con superficie di 128.779 mq, di cui:

- Zona D7.1           St = 106.462 mq
- Zona V1             St = 22.317 mq

- Con riferimento all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 (Allegato B), sottoscritto in data 14/02/2014, il Sub-A è comprensivo delle Zone Urbanistiche D7-D7.1 e della Zona V1 di POC e di RUE, con esclusione delle aree attuate del P.P. previgente.

Il Sub-Comparto A, in conformità all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sopracitato, è comprensivo di un'area di 59.819 mq, per una SU di 7.500 mq, che il Comune alla sottoscrizione della Convenzione del 2° P.P.D7.1 cederà ai privati per usi commerciali e direzionali, come previsto dalla lett. B punto 1 lett. a-b-c-d dello stesso Accordo ex art. 18.

- **Sub-Comparto B:** di proprietà privata; con superficie perimetrata (St) di 74.496 mq, classificata a Zona Urbanistica F6.

**Art.3 - Elementi costitutivi del 2° P.P. D7.1 (gli elaborati in grassetto ed evidenziati in rosso sono oggetto della Variante 2019 PP D7.1)**

**A. TAVOLE (Elaborati grafici):**

|                 |   |                      |
|-----------------|---|----------------------|
| <b>TAV. 0.1</b> | P.P. D7.1 approvato con Del. C.C. n° 25 del 22/04/2004 e Aree attuate   | scala 1:2.000        |
| <b>TAV. 0.2</b> | - Perimetro 2° P.P. D7.1 e Perimetro Sub-Comparti Attuativi (A-B)   | scala 1:2.000        |
| <b>TAV. 0.3</b> | - Documentazione fotografica  |                      |
| <b>TAV. 1</b>   | - Rilievo plano-altimetrico   | scala 1:2.000        |
| <b>TAV. 2</b>   | - <b>Variante 2019: Sub. Comparti di intervento. Usi – Parametri edilizi</b>  | <b>scala 1:1.000</b> |
| <b>TAV. 3.1</b> | - <b>Variante 2019 con rotatoria: Standard (Verde e Parcheggi Pubblici).<br/>viabilità pubblica</b>   | <b>scala 1:1.000</b> |
| <b>TAV. 3.2</b> | - <b>Variante 2019 con rotatoria: Standard Opere di<br/>Urbanizzazione a carico del Concessionario soggetto<br/>attuatore in conformità all’Allegato E - Accordo ex art. 18</b> | <b>scala 1:1.000</b> |
| <b>TAV. 4</b>   | - <b>Variante 2019: Modalità di intervento in aree pubbliche e<br/>private. Parcheggi privati pertinenziali</b>   | <b>scala 1:1.000</b> |
| <b>TAV. 5</b>   | - Tipi edilizi  | scala 1:500          |
| <b>TAV. 6</b>   | - Schema reti impianti: fognature (rif. tav. 3.2)   | scala 1:1.000        |
| <b>TAV. 7</b>   | - Schema reti impianti: acqua e gas (rif. tav. 3.2)   | scala 1:1.000        |
| <b>TAV. 8</b>   | - Schema reti impianti: energia elettrica MT e BT (rif. tav. 3.2)   | scala 1:1.000        |
| <b>TAV. 9</b>   | - Schema reti impianti: illuminazione pubblica (rif. tav. 3.2)  | scala 1:1.000        |
| <b>TAV. 10</b>  | - Schema reti impianti: rete telefonica (rif. tav. 3.2)   | scala 1:1.000        |
| <b>TAV. 11</b>  | - <b>Variante 2019: Svincolo con rotatoria– tavola di comparazione</b>  | <b>scala 1:1.000</b> |

**B. Elaborati non grafici:**

- a1) Variante 2019: Relazione illustrativa del 2° P.P. D7.1**
- a.2) Variante 2019: Preventivo di massima Opere di Urbanizzazione**
- b)** Stralcio POC-RUE, documentazione catastale;
- c) Variante 2019: Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (N.T.U.E.) del 2° P.P. D7.1;**
- d)** Schema di Convenzione:
- d1)** per il Sub-Comparto A – Lotto III
- d2)** per il Sub-Comparto B
- e)** Estratto Tavole dei Vincoli e Scheda dei vincoli (L.R. 15/2013 art. 51 comma 2 lett. 3bis)
- Relazione Sismica (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)
  - Aggiornamento Clima acustico (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)
  - VAS-Va.Isat – Rapporto Preliminare, Sintesi non tecnica e Scheda di “Verifica di conformità dei vincoli e prescrizioni” (L.R. 15/2013 art. 51 comma 2 lett. 3quinquies) (a cura dello Studio di Architettura e Urbanistica Arch. Guido Leoni)

**Art.4 - Sub-Comparti Attuativi e lotti di intervento**

1. I Sub-Comparti Attuativi coincidono con le Zone Urbanistiche D7 (D7.1) – V1 – F6.

1.1 **Sub-Compartmento A** – Zone Urbanistiche D7 (D7.1) – V1, è suddiviso in 3 lotti di intervento (rif. tav. 0.2 e tav. 2):

- Lotti I-II di proprietà comunale;
- Lotto III oggetto di “Accordo con i privati” ex art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 14/02/2014. La superficie e il perimetro di tale lotto è comprensiva oltre che alla superficie edificabile a alle aree a verde privato e parcheggi pertinenziali anche delle aree di viabilità pubblica e di standard, secondo quanto definito dall’Allegato E con riferimento alla lett. B punto 1 lett. a-b-c-d del sopracitato “Accordo con i privati”.

Per il lotto III, in conformità all’Accordo ex art. 18 sopracitato, secondo quanto definito dalla lett. A punto 1, sono previsti i seguenti usi e quantità:

- a) destinazioni commerciali e direzionali per SU pari a 7.500 mq.;
- b) possibilità di insediare una struttura di vendita alimentare con SV fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- c) possibilità di insediare una struttura di vendita non alimentare con SV fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- d) possibilità di insediare esercizi di vicinato, esercizi pubblici (bar, ristoranti, tabaccherie).

1.2 **Sub-Compartmento B** – Zona Urbanistica F6 in cui sono individuati 2 lotti di intervento IV e V.

2. I lotti di intervento di cui alla tav. 2, definiscono:

- La Zona Urbanistica secondo RUE previgente (D7-D7.1, V1, F6);
- Le Aree normative secondo RUE previgente;
- Le superfici dei lotti e gli usi;
- Le Superfici utili (SU) e le Superfici Vendibili (SV);
- Altezza massima e n° dei piani;
- Modalità di intervento.

## TITOLO II – OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Art.5 - Opere di Urbanizzazione e modalità di attuazione

1. Le aree e le relative Opere di Urbanizzazione e modalità di attuazione, sono evidenziate nelle tavole 3-7-8-9-10.

In particolare le Opere di Urbanizzazione da realizzare sono le seguenti:

- viabilità pubblica, marciapiedi e piste ciclabili;
  - verde pubblico a corredo di viabilità e parcheggi;
  - verde pubblico attrezzato (Palestra) e a parco urbano;
  - reti tecnologiche relative a:
    - fogne acque bianche e nere;
    - acquedotto e gas;
    - linee elettriche, telefoniche;
    - illuminazione pubblica;
  - parcheggi pubblici.
2. Le superfici di progetto delle aree di standard indicate nella tavola di progetto n° 3.1 e nella convenzione, potranno subire modifiche a seguito del progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione e relativo frazionamento, nel rispetto dei minimi fissati in rapporto agli usi e alla SU di progetto del PdC, senza costituire Varianti al PUA.
  3. Nella fascia di rispetto stradale sulla SP 18, le aree di cessione a Verde pubblico, non sono computate come standard.
  4. Per il Sub-Comparto A (rif. tav. 3.1), le presenti norme prevedono tre diverse modalità di attuazione:
    - a1) - Lotto I (Verde pubblico attrezzato - Palestra e Parco Urbano)

L'individuazione delle opere di attrezzature sportive, dei percorsi ciclo-pedonali, delle aree a parcheggio pubblico, sono da ritenersi indicative ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale la variazione in sede di progetti esecutivi di tali opere.
    - a2) - Lotto II, (Residenza di pertinenza alla'Amministrazione Comunale: R1) con destinazione ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale) di cui agli artt. A6bis-A6ter della L.R.20/2000 e s.m.i.



- a3) Lotto III (Commerciale-Direzionale) – area oggetto dell’"Accordo con i privati" ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto il 14/02/2014; all’interno di tale lotto sono autonomamente soddisfatti gli standard di verde pubblico e di parcheggio pubblico; l’individuazione di tali aree in sede di PdC degli edifici non è vincolante, ferme restando le quantità minime previste in rapporto alle Su di progetto del PdC stesso.
- a4) La viabilità carrabile pubblica, con relative reti tecnologiche di fognatura, acquedotto, gas, rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica), è da considerarsi vincolante, ad eccezione di modifiche di modesta entità a seguito del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto sopra definito il Progetto delle Opere di Urbanizzazione del 2° P.P. D7.1 Sub-A riguarderà, in conformità all’Accordo con i privati ex art. 18 – Allegato E punto 7 della Premessa lett. ce all’art. 3 lett. B della Convenzione:

- la viabilità carrabile pubblica, dell’intero Sub. A;
- le reti tecnologiche di cui alla lett. "c", dell’intero Sub. A;
- i parcheggi pubblici e il verde pubblico relativi al solo lotto III.

5. **Per il Sub-Comparto B**, la Variante individua l’area per il Parcheggio Pubblico e per il Verde Pubblico.

Nel Sub-B sono individuati 2 lotti di intervento n° IV e V, con due modalità di intervento secondo quanto definito nella tav. 2 (Lotto IV - Nuova costruzione: Rr; Lotto V - Ristrutturazione edilizia: Ar).

Per la rimanente area il Sub-B è destinato a verde privato e a parcheggi privati, nei limiti minimi previsti dalle norme.

## **Art.6 - Modalità progettuali delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

1. In sede di progetto delle Opere di Urbanizzazione, dovranno essere definiti i "Lotti" di cui alla tav. 4 e i relativi accessi carrabili.

Varianti successive all’individuazione dei lotti e relativi accessi, costituiscono Variante alle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente comma senza costituire variante di P.P.

2.1 In conformità alla Convenzione (sottoscritta il 25.03.2015)- lett. A punto 4 pg.11- il progetto delle opere di urbanizzazione potrà effettuarsi anche per singoli interventi o per stralci attuativi se definiti dal progetto e/o varianti del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie purché le opere di urbanizzazione avvengano in modo coordinato con la realizzazione degli interventi di nuova costruzione.

2.2 Le modalità di redazione del Progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, dovranno rispettare i requisiti minimi di cui ai successivi punti e quanto altro specificato nella Convenzione Urbanistica; inoltre tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3 Le opere di progetto sono costituite in sintesi da:

- demolizione e rimozione di linee e manufatti interferenti (eventuali);
- strade, aree di sosta, parcheggi pubblici, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali;
- rete energia elettrica (con predisposizione per colonnina ricarica auto elettriche);
- reti fognarie;
- reti acqua e gas;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- costruzione di intersezione a raso sulla S.P.18;
- segnaletica stradale;
- opere a verde;
- arredo urbano.

Il progetto preliminare delle opere e degli impianti tecnici che saranno realizzati nel comparto tiene conto delle norme di buona tecnica, delle prescrizioni del RUE, delle indicazioni ricevute dagli uffici tecnici comunali competenti (con particolare riferimento al PAES comunale approvato) e dai vari enti interessati.

Gli aspetti relativi a:

- segnaletica stradale;
- opere a verde;
- arredo urbano

saranno invece approfonditi in sede di redazione del progetto esecutivo relativi al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

a. Strade di comparto

Le strade di comparto e le aree di manovra dei parcheggi, compresi gli stalli, presenteranno una sovrastruttura stradale costituita da:

geotessuto di separazione da 150÷200 g/m<sup>2</sup>;

strato anticapillare di sabbia di cava/ghiaietto (s=20 cm);

- strato di fondazione realizzato con ghiaia in natura (s=50 cm);
- strato di intasamento con misto stabilizzato (s=10 cm);
- strato di collegamento (binder) (s=10 cm);
- strato di usura (s=3 cm);
- strato superficiale di emulsione e sabbia.

b. Stalli dei parcheggi

Gli stalli dei parcheggi presenteranno una sovrastruttura stradale costituita ;

- geotessuto di separazione da 150÷200 g/m<sup>2</sup>;
- strato anticapillare di sabbia di cava/ghiaietto (s=20 cm);
- strato di fondazione realizzato con ghiaia in natura (s=50 cm);
- strato di intasamento con misto stabilizzato (s=10 cm);
- ghiaietto di sottofondo (s=5 cm)
- massetti autobloccanti drenanti (s=8 cm)

c. Marciapiedi e percorsi pedonali-ciclabili

I marciapiedi, che presenteranno una larghezza minima di m 1,50, e i percorsi pedonali-ciclabili, che presenteranno una larghezza minima di m 4,00, che saranno delimitati con cordoli di pietra naturale o in cemento e verranno realizzati come segue:

- geotessuto di separazione da 150÷200 g/m<sup>2</sup>;

- strato anticapillare di sabbia di cava (s=10 cm);
- strato di fondazione realizzato con ghiaia in natura (s=30 cm);
- strato di intasamento con misto stabilizzato (s=10 cm);
- soletta di cls (s=10 cm) con rete elettrosaldada (Ø6 20x20);
- strato di usura (s=3 cm)

d. **Rotatoria su SP 18**

La rotatoria in progetto presenterà le seguenti caratteristiche geometriche principali:

- diametro esterno di m 32
- larghezza carreggiata di 7,00 m
- corona interna sormontabile di 1,50 m
- aiuola centrale del diametro di di 15 m
- larghezza della corsia in entrata di 5,0 m
- larghezza della corsia in uscita di 5,5 m

l'asse stradale dei rami in ingresso lungo la strada provinciale sarà rettificato con l'inserimento di curve aventi rispettivamente:

- raggio di curvatura di 110 m sul ramo proveniente da parma
- raggio di curvatura di 115 m sul ramo proveniente da Montechiarugolo

i raggi interni di curvatura delle corsie dei rami della rotatoria, lungo la strada provinciale, saranno rispettivamente.

-12 m per le corsie di ingresso;

-15 m per le corsie di uscita

e. **Rete elettrica**

Il sistema di cavidotti e pozzetti sarà dimensionato in modo tale da consentire, da parte di Enel, sia l'alimentazione diretta in bassa tensione di tutte le utenze che necessiteranno di una potenza inferiore a 100 kW che l'alimentazione in media tensione delle utenze con potenzialità superiori presenti nel comparto commerciale-direzionale che dovranno dotarsi di una cabina utente da posizionare all'interno dei lotti.

Il progetto della rete elettrica prevede la realizzazione delle predisposizioni necessarie per l'installazione e l'alimentazione di una colonnina a due prese per la ricarica di auto elettriche nelle aree destinate a parcheggi.

f. **Rete fognaria**

Le reti fognarie delle acque bianche saranno caratterizzate dall'impiego di scatolari in cls, sovradimensionati rispetto alle portate massime di pioggia

allo scopo di realizzare un adeguato volume di laminazione, e da un tratto di tubazione finale di diametro ridotto in modo da limitare il valore della massima portata in uscita dal comparto e non sovraccaricare le condotte fognarie esistenti.

Per un maggior dettaglio relativamente al dimensionamento delle tubazioni, dello scatolare e/o di eventuali integrazioni del sistema di laminazione, si

rimanda alla relazione idraulica che sarà allegata al PdC delle Opere di urbanizzazione e/o al progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione

Le reti fognature delle acque nere saranno del tipo a perfetta tenuta, in considerazione della vulnerabilità della zona e di quanto prescritto dalla stessa Relazione geologica-tecnica; tali reti fognarie saranno realizzate con l'impiego di tubazioni di PVC serie SN8 e di pozzetti con fondello impermeabile e sistemi di tenuta in corrispondenza dell'innesto delle condotte in entrata ed in uscita.

La rete nera utilizzerà quali recapiti finali le condotte fognarie esistenti in Via Einstein e Via Bassi.

g. Acquedotto

Il collegamento all'acquedotto gestito da ENIA verrà eseguito impattando i collettori esistenti lungo Via Bassi e Via Einstein.

La rete di progetto sarà strutturata ad anello e sarà realizzata utilizzando tubazioni di polietilene di idoneo diametro e adeguata classe.

h. Gasdotto

Il collegamento alla rete gas gestita da ENIA verrà eseguito impattando il collettore in media pressione presente in Via Bassi.

Anche in questo caso la rete di progetto sarà strutturata ad anello.

La rete interna al comparto sarà realizzata utilizzando tubazioni di acciaio di idoneo diametro e adeguata classe.

i. Illuminazione pubblica

Il progetto prevede la posa in opera di pali dell'altezza di 8 m con sbraccio da 0,5 m, con apparecchi illuminanti a LED della serie AEC ITALO o similari, destinati ad illuminare la sede stradale ed i parcheggi pubblici.

Gli apparecchi illuminanti presenteranno caratteristiche tali da poter essere telegestiti dal sistema ad onde radio (smart city) già previsto per la rete di pubblica illuminazione del comune.

L'impianto sarà alimentato dal quadro elettrico per l'illuminazione pubblica esistente in Via Einstein che sarà opportunamente adeguato.

Il nuovo impianto di illuminazione sarà esteso alla zona del nuovo svincolo a rotatoria sulla S.P.18.

m. Allaccio rete telecom

L'allaccio alla rete Telecom sarà possibile mediante la realizzazione di un sistema di cavidotti e pozzetti posizionati lungo le aree a destinazione pubblica.

Il punto di connessione alla rete telefonica esistente sarà concordato con l'Ente gestore in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

n. Intersezione sulla S.P. 18

L'immissione al comparto avverrà dalla S.P.18 mediante la realizzazione di una nuova **rotatoria**.

o. Verde pubblico e alberature

Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate in zone interamente permeabili, vale a dire su porzioni di terreno che consentano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere.

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione alle quote di progetto del terreno vegetale esistente in sito, nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di alberature.

Il progetto esecutivo prevederà l'impianto di irrigazione automatica per la sola fase di attecchimento delle alberature.

Le alberature in spazi pubblici e privati di cui alle tavole di progetto 3-4 rappresentano un'indicazione di massima che verrà meglio definita in sede di progetto esecutivo.

Per la realizzazione di alberature di medie dimensioni, saranno utilizzate essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone; per la messa a dimora

degli alberi di grandi dimensioni saranno utilizzate alberature di alto fusto appartenenti alle specie vegetali autoctone (es. ippocastani, pioppi cipressini, ...); tali alberi ad alto fusto non potranno avere, al momento della loro messa a dimora, un'altezza inferiore a 2,70 ml e una circonferenza del tronco inferiore a 20 centimetri misurati, al colletto dell'albero

p. Arredo urbano

Le attrezzature costituenti l'arredo urbano (panchine, cestini raccogli carta, etc.) saranno definite in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

### **Art.7 - Ulteriori prescrizioni**

La progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei singoli interventi edilizi dovrà essere redatta in conformità alle seguenti ulteriori prescrizioni progettuali. In particolare:

- Per limitare le emissioni in atmosfera dovrà essere promosso l'utilizzo di produzione di calore e/o energia elettrica da fonti rinnovabili prive di emissioni in atmosfera quali ad esempio il solare termico o fotovoltaico. In fase costruttiva dovrà essere promosso l'utilizzo di sistemi per evitare la dispersione di calore e di energia.
- Gli impianti di pubblica illuminazione previsti dovranno rispettare le norme della L.R. 19/2003, nonché le normative vigenti in materia.
- Si dovranno minimizzare i consumi energetici con l'utilizzo di sistemi di illuminazione temporizzati, che permettano la riduzione del flusso attraverso l'ottimizzazione della disposizione.
- L'eventuale suolo fertile asportato dalle aree urbanizzate potrà essere utilizzato o in loco per la realizzazione delle opere a verde o per il ripristino ambientale di aree degradate esterne all'area in esame.

### TITOLO III – PARAMETRI EDILIZI

#### Art.8 - Parametri edilizi e condizioni di vincolo

L'attuazione delle prescrizioni progettuali per i lotti privati è disciplinata da quanto indicato dalla tav. 2-4 e dalle seguenti prescrizioni:

a) Superfici di progetto

1. Le superfici Utili massime per ciascun "Lotto", sono indicate nella tav. 2; le superfici dei singoli "Lotti" saranno computate in modo definitivo a seguito del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione; le superfici dei singoli lotti di cui alla tav. 2 sono pertanto da considerarsi non vincolanti, ad eccezione della superficie perimetrata del lotto III oggetto di Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, di cui al precedente art. 2 comma 2.
2. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione, di cui al precedente art. 6, dovrà comunque definire la suddivisione definitiva dei "Lotti" edificabili; sono consentite successive varianti alle dimensioni e all'accesso dei lotti; dette modifiche costituiscono Variante al progetto delle Opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, senza costituire variante al P.P.
3. La tabella A2 della Relazione (elaborato "a1") riporta il dimensionamento complessivo derivato dalla somma delle SU attuate del P.P. D7.1 approvato con Del. C.C. n° 25 del 22/04/2004 con le SU di progetto del 2° P.P. D7.1, la cui somma equivale a 24.800 mq di SU, da cui risulta un residuo di -7.960 mq di SU rispetto alla SU max ammissibile di 32.760 mq.
4. Al fine di mantenere il Dimensionamento complessivo del PP D7.1, la SU residua di 7.960 mq potrà essere utilizzata dal Comune per ulteriori attività ricreative, sanitarie, culturali e sociali nel Sub-Ambito A per i lotti I - II senza costituire Variante al P.P. D7.1.
5. Per il lotto II non costituirà Variante al 2° p.p. D7.1 il cambio d'uso, anche parziale, della destinazione a R1 – ERS (di cui all'art. 5 comma 4 lett. a2) con attività ricreative, sanitarie, culturali, sociali.



b) Usi

- Gli usi consentiti sono quelli previsti dalle norme di RUE per ciascuna zona (D7 -V1 – F6); tali usi sono indicati nella tav. 2.
- Per il Sub-Comparto B le aree al di fuori dei lotti privati sono destinabili ad usi previsti dalla Zona F6, senza ulteriori costruzioni di manufatti edilizi, relativi all'area normativa 42 del RUE previgente

c) Altezza massima

Le altezze massime sono definite nella tav. 2 e sono riferite alla quota o alla media delle quote del marciapiede antistante il lotto.

d) Accessi ai lotti

Nella tav. 4 sono localizzati, con apposita simbologia, gli accessi carrabili; tali accessi possono essere modificati secondo le modalità di cui alla precedente lett.a.

e) Parcheggi pertinenziali

La posizione e la quantificazione dei parcheggi privati, indicata nella tav. 4, è da considerarsi indicativa e dimostrativa della fattibilità; la verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei PdC dei singoli progetti edilizi, in ragione della puntuale definizione degli usi previsti e delle SV e delle SU di progetto.

Con riferimento alla previsione di insediare usi commerciali all'interno del lotto III, il computo della dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà far riferimento alla normativa vigente in materia commerciale (Del. C.R. 1253/1999) prevalente rispetto alle disposizioni di RUE.

f) Edificio esistente (Rr lotto V)

L'edificio rurale identificato Rr nel lotto V è soggetto a Ristrutturazione edilizia, in conformità alla L.R. 15/2013 - Allegato; oltre alle destinazioni presenti dalla tav. 2 e dalle norme di RUE, è consentito il mantenimento dell'uso esistente.

g) Quote altimetriche

Le quote altimetriche di progetto sono da considerarsi indicative e saranno definite in sede di Progetto definitivo/esecutivo delle Opere di urbanizzazione e/o del Permesso di Costruire dei singoli progetti edilizi.

h) Locali interrati

In conformità a quanto richiesto dalla Relazione geologica-tecnica, in relazione all'assetto idrogeologico locale sono vietati i locali interrati e/o seminterrati.

**Art.9 - Tipi edilizi e assetto morfologico**

I tipi edilizi e l'assetto morfologico, di cui alle tav. 2-3-4 sono da considerarsi indicativi e dimostrativi della fattibilità e pertanto non costituiscono condizioni prescrittive del progetto di Permesso di Costruire degli edifici.

**Art.10- Accessibilità**

Il progetto del PdC delle Opere di Urbanizzazione e i progetti per ciascun edificio, dovranno contenere le indicazioni atte a dimostrare l'applicazione delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

**Art.11- Recinzioni**

Sono consentite recinzioni solo per i lotti I-IV-V; tali recinzioni dovranno essere attuate nel generale obiettivo di consentire una immagine unitaria dell'intero intervento.

**Art.12- Stralci funzionali lotto di intervento III**

Il lotto di intervento III (Commerciale-Direzionale) può essere attuato in più stralci funzionali con singoli PdC, fermo restando un progetto unitario dell'assetto morfologico e tipologico dell'intero lotto.

## TITOLO IV – PROGRAMMI ATTUATIVI

### Art.13 Sub comparti

1. Il 2° P.P. D7.1 può essere attuato secondo due principali “Stralci Attuativi” coincidenti con i due Sub-Comparti A e B di cui alle tavole 01-2;
2. La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione può essere eseguita e collaudata in due diversi Stralci Attuativi coincidenti con i due Sub-Comparti A e B.

### Art.14.1 Varianti

- a) Costituiscono Varianti al 2° P.P. D7.1 le modifiche relative alle presenti N.T.U.E. e alle indicazioni planimetriche (di cui alla tav. 3.1) relative al posizionamento della viabilità carrabile pubblica; sono comunque consentite modeste traslazioni in sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.
- b) Oltre a quanto definito ai precedenti art. 5 commi 2-4 lett. a1-a2, art. 6 comma 1, art. 8 lett. a, non costituiscono comunque Variante al P.P., ma solo Variante delle Opere di Urbanizzazione, la dimensione dei lotti e relativi accessi carrabili, la posizione dei percorsi ciclabili e pedonali, la posizione dei Parcheggi pubblici, l'ubicazione della Palestra e/o di altre attrezzature sportive.
- c) Non costituisce Variante al 2° P.P. D7.1 l'utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale della SU residua di cui al precedente 8 lett. a) comma 4.

### Art.14.2 Variante 2019 del 2° PP D7.

1. Premesso che il 2°P.P. D7.1 vigente è stato controdedotto e approvato con del. Giunta Comunale n.35 del 20.11.2014, il contenuto della “Variante 2019 del 2° PP. D7”, (di cui al precedente art.1 comma 3), consiste nella modifica del sistema di accesso dalla SP18 al Sub Comparto A lotto III con la sostituzione del previsto svincolo a raso a tre corsie con una nuova rotatoria
2. Tale modifica comporta una differenza delle superfici di Standard a verde pubblico di cui alla tav. 3 di PP (da 5.488 mq circa a 5.012 mq circa)\_fermi restando le condizioni dello stato di fatto e tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi ( quali la Su, gli usi,le altezze, l'assetto tipologico e morfologico) indicati nelle tavole di P.P. (tav.le 2- 3.1 -3.2 – 4- )

3. Per quanto sopra definito, nell'ottica di una semplificazione procedurale e di non duplicazione, gli elaborati di cui all'art. 3 (Elementi costitutivi del 2° PP D7) delle presenti norme si intendono confermati fatti salvi gli elaborati di cui al successivo punto 5.
4. Per le tavole relative agli schemi delle reti (tale 6-7-8-9-10) si rinvia al Progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazioni a firma dell'ing. Angelo Porzani approvato con delibera di G.C. n.100 del 15.10.2015 e di successive varianti.

**5. Pertanto i nuovi o modificati elaborati oggetto di "Variante 2019 del 2°PP D7" sono:**

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| TAV. 2   | Variante 2019 con rotatoria: Sub. Comparti di intervento.<br>Usi – Parametri edilizi   | scala 1:1.000  |
| TAV. 3.1 | Variante 2019 con rotatoria: Standard (Verde e Parcheggi Pubblici).<br>Viabilità pubblica  | scala 1:1.000  |
| TAV. 3.2 | Variante 2019 con rotatoria: Standard Opere di Urbanizzazione a carico del Concessionario soggetto attuatore in conformità all'Allegato E - Accordo ex art. 18 | scala 1: 1.000 |
| TAV. 4   | Variante 2019 con rotatoria: Modalità di intervento in aree pubbliche e private. Parcheggi privati pertinenziali   | scala 1:1.000  |
| TAV. 11  | Variante 2019 con rotatoria: tavola di comparazione  | scala 1:1.000  |
| a1)      | Variante 2019: Relazione illustrativa del 2° P.P. D7.1   |                |
| a.2)     | Variante 2019: Preventivo di massima Opere di Urbanizzazione   |                |
| c)       | Variante 2019: Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (N.T.U.E.)<br>del 2° P.P. D7.1  |                |

**Art.15- Stralci funzionali di pertinenza all'Amministrazione Comunale**

Per i lotti di pertinenza dell'Amministrazione Comunale (lotti I-II) è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'attuazione dell'intervento per stralci funzionali da individuare secondo le proprie esigenze programmatiche senza costituire Variante alla Variante P.P. D7.1, fermo restando quanto definito nel precedente art. 5 comma 4 lett. a1-a2.